

**Gemeinde Unterensingen  
Landkreis Esslingen**

**Bebauungsplan „AU „**

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 8. 12. 1986  
(BGBl I S. 2253 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 11. 1994 BGBl I S. 3486)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
( Baunutzungsverordnung - Bau NVO - ) vom 23. 1. 1990 ( BGBl I S. 132 zuletzt  
geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes  
vom 22. 4. 1993 (BGBl I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung) 1990 - PlanzV 90 – in der Fassung vom 18. 12 1990 (BGBl I Nr. 3)
4. Landesbauordnung -LBO- für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995  
(GBL. S. 617)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 – 21a BauNVO),  
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO, überbaubare Grundstücksfläche  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO) sowie Stellung der baulichen Anlagen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, soweit im  
folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
  - 1.21 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden,  
wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
  - 1.22 Die zulässige Grundfläche darf in Bereichen, wo eine Grundflächenzahl von 0,3  
festgesetzt ist durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu 80 % überschritten werden.  
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - 1.23 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen u  
Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 NR.3 BauNVO)

- 1.24 Die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) ist um 80 % der Flächen von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. (§ 21a Abs. 5 BauNVO)
- 1.25 Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 11.0 m, im Plangebiet A 12.5 m über Oberkante Straßenmitte, gemessen in der Mitte des Baukörpers. (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.26 „höchstzulässige Gebäudetiefe“ siehe Ziffer 2.9
- 1.3 Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Gebäudelängen bis 26.0 m, im Plangebiet A 30.0 m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB z. §§ 12 u. 23 BauNVO)
- 1.41 Überdachte Stellplätze u. Garagen sind im Planungsgebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Tiefgaragen zulässig.  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und eigens dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze nur als offene Stellplätze oder begrünte Carports im unmittelbaren Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig
- 1.5 Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem schematischen Planeintrag Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur heimische Laubgehölze und Obstbäume zulässig. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken, z. B. Tiefgaragen, sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen darauf ist zulässig.  
Die Dächer von Flachdachgaragen sind zu begrünen, wobei die Mindesthöhe der reinen Vegetationsschicht 5 cm betragen muß.
- 1.6 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.11 Dachformen – siehe Einschrieb im Plan.  
Im Plangebiet A können bei Bauteilen, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind und deren Grundflächen nicht mehr als 15 % der Hauptbaukörperfläche betragen, andere Dachformen zugelassen werden.
- 2.12 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur rote Ziegel und rote Betondachsteine zulässig.
- 2.13 Auf geneigten Dächern sind Aufbauten und Einschnitte zugelassen. Sie dürfen insgesamt nicht länger als 1/3 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein.  
Auf der gleichen Dachseite sind nur Aufbauten oder nur Einschnitte zulässig.
- Dachaufbauten dürfen – gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachtraufe der Dachaufbauten – nicht höher als 1.6 m sein.  
Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Private Verkehrsflächen und offene Stellplätze sind dicht zu befestigen (Beton, Bitumen im Heißeinbau (kein Teerbelag) oder Formsteinpflaster, verlegt mit Pressfuge).  
Bei „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ nach DVGW (Deutscher Verein des Gas- u. Wasserfachs) Arbeitsblatt 101 können auch „offene Bauweisen“ erfolgen. Das Vorhandensein „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ ist nachzuweisen (Deckschichtkartierung).
- 2.3 Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von max 1.0 m<sup>2</sup> zulässig. Bewegliche Beleuchtungen, Signalfarben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.4 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude sind unzulässig. Parabolantennen dürfen nicht auf den Dachflächen errichtet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.6 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.7 Sichtblenden zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen sind nur aus Holz bis zu einer Höhe von max. 2.0 m und einer Länge bis zu 5.0 m zulässig  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.8 Die Gebäudetiefe wird auf max. 12.0 m, im Plangebiet A max. 14.0 m festgesetzt.(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 LBO)

- 2.9 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als offene Stellplätze und Zugänge zu den Gebäuden genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

### 3 Nachrichtliche Übernahmen . (§ 9 Abs. 6. BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Auchtert“ und unterliegt der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 3. 11. 1975 und der Anlagenverordnung – VAWS vom 11.2. 1994 ( Ges. Bl. S. 5) des Umweltministeriums.

### 4. Hinweise

- 4.1 Die eingetragenen Höhen über N:N: sind auf das neue Höhensystem bezogen.
- 4.2 Auf die Meldepflicht von Bodenfundun (§ 20 DSchG i.d.F. vom 6. 12. 1983) - insbesondere bei Bau- und Grabarbeiten wird hingewiesen.
- 4.3 Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen im Umfeld des Bebauungsplanes, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich oder durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 4.4 Im gesamten Plangebiet besteht die Gefahr von Überflutung (früheres Hochwassergebiet) und kurzzeitige Überlastung des Entwässerungsnetzes bei Starkregenfällen. Aufenthaltsräume in den Untergeschossen, die dem Wohnen und Schlafen dienen, sind aus diesem Grunde nicht möglich.  
Der Bauherr ist verpflichtet zu prüfen, ob das Untergeschoss seines Bauvorhabens als wasserdichte Wanne zu bauen ist.
- 4.5 Im gesamten Plangebiet besteht Rückstaugefahr aus der öffentlichen Kanalisation. Aborte mit Wasserspülungen, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und dergleichen, die unterhalb der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherren auf eigene Kosten gegen Rückstau gesichert werden, er hat ebenfalls für rückstausicheren Abfluss zu sorgen. (Einbau von Hebeanlagen)
- 4.6 Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist im gesamten Plangebiet die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.
- 4.7 Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern müssen die Versorgungskabel durch Wurzelschutzfolien geschützt werden
- 4.8 Die Entwässerungsleitungen sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Hofföpfe und Kontrollschächte sowie gegebenenfalls Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

